



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: [info@tatarstan.arbitr.ru](mailto:info@tatarstan.arbitr.ru)

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 294-60-00

## Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело № А65-24735/2021

Мотивированное решение составлено – 17 декабря 2021 года.

Решение принято путем подписания резолютивной части – 30 ноября 2021 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе судьи Савельевой А.Г., рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по иску Индивидуального предпринимателя Куяновой Людмилы Викторовны, г.Казань (ОГРН 319169000157302, ИНН 165712829359) к Индивидуальному предпринимателю Закирову Азату Дамильевичу, г.Казань (ОГРН 304166010700132, ИНН 165714349559) о взыскании 12000 руб. обеспечительного платежа по договору аренды №91 от 29.09.2020г.,

### УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Куянова Людмила Викторовна, г.Казань (далее – истец), обратилась в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском заявлением к Индивидуальному предпринимателю Закирову Азату Дамильевичу, г.Казань (далее – ответчик) - о взыскании 12000 руб. обеспечительного платежа по договору аренды №91 от 29.09.2020г.

Дело рассмотрено в порядке упрощенного производства по правилам, предусмотренным главой 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Стороны надлежащим образом извещены о рассмотрении дела в порядке упрощенного производства.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11.10.2021г. о принятии искового заявления к производству лицам, участвующим в деле, разъяснены права и обязанности, предусмотренные статьями 142, 227, 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

21.10.2021г. от МИФНС №18 по РТ поступил ответ на запрос суда.

29.10.2021г. от ответчика через сервис подачи документов «Мой Арбитр» (<https://my.arbitr.ru>) в суд поступил отзыв на искомое заявление, согласно которому с исковыми требованиями не согласен, в удовлетворении иска просит отказать.

Представленные документы опубликованы на сайте Арбитражного суда Республики Татарстан в разделе Картотека арбитражных дел (<http://kad.arbitr.ru>).

В силу ч.1 ст.229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, принимается немедленно после разбирательства дела путем подписания судьей резолютивной части решения и приобщается к делу.

Резолютивная часть решения по данному делу подписана судом 30.11.2021г. в порядке ст.ст. 228, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

06.12.2021г. от истца поступило ходатайство о составлении мотивированного решения и апелляционные жалобы.

На основании ст. 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по заявлению лица, участвующего в деле или в случае подачи апелляционной жалобы по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, арбитражный суд составляет мотивированное решение.

Мотивированное решение арбитражного суда изготавливается в течение пяти дней со дня поступления от лица, участвующего в деле, соответствующего заявления или со дня подачи апелляционной жалобы.

В этом случае арбитражным судом решение принимается по правилам, установленным главой 20 настоящего Кодекса, если иное не вытекает из особенностей, установленных настоящей главой.

Письмом от 07.12.2021г. суд уведомил истца о том, что в связи с нахождением судьи Савельевой А.Г. в очередном отпуске, вопрос об изготовлении мотивированного решения суда по делу №А65-24735/2021 будет решен по выходу судьи из отпуска.

Исследовав представленные документы, оценив их в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд пришёл к отказу в удовлетворении заявленных требований.

Из материалов дела следует, между истцом (арендатор) и ответчиком (арендодатель) был заключен договор аренды нежилого помещения №91 от 29.09.2020г., согласно которому арендодатель обязуется предоставить арендатору во временное владение и пользование за плату нежилое помещение, а арендатор обязуется принять объект и использовать его по прямому назначению и своевременно уплачивать арендную плату в порядке и на условиях, определенных договором.

Срок действия договора, в соответствии с п. 6.1 договора, до 31.08.2021г.

Пунктом 3.4.7 договора предусмотрено, что арендатор обязан по истечении срока аренды или в случае досрочного расторжения Договора - вернуть Объект Арендодателю по Акту приема-передачи помещения (возврат помещения), где должно быть указано состояние Объекта на соответствующую дату, при этом Объект не должен быть ухудшен по сравнению с состоянием Объекта на дату подписания Договора, с учетом произведенных в Объекте улучшений и нормального износа. В случае неисполнения Арендатором указанного обязательства, он обязан возместить Арендодателю нанесенный ущерб в трехдневный срок с момента предъявления письменного требования Арендодателя, а также возместить иные расходы, которые Арендодатель понес или может понести в связи с нанесенным ущербом.

01.10.2020г. помещение было передано по акту приема-передачи помещения к Договору.

Из п.2. акта приема-передачи следует, что стороны подтвердили следующее: состояние Объекта: левая боковая стена, правая боковая стена и фронтальная стена покрашены, цвет краски – бежевый, без повреждений; входная группа: алюминиевые профили с остеклением+дверь из алюминиевых профилей с остеклением, без повреждений; потолок – плиты типа армстронг, без повреждений+светодиодные светильники; пол - керамогранитная плитка, цвет плитки - серый, без повреждений. Фотография Объекта (в черно-белом варианте) на момент подписания Акта приема-передачи помещения от Арендодателя к Арендатору представлена ниже. Цветная фотография Объекта хранится у Арендодателя.

Дополнительным соглашением №1 от 29.09.2020г. к договору аренды нежилого помещения стороны пришли к соглашению о том, что арендатор своими силами и за свой счет проводит в объекте следующие виды строительных работ: возведение вдоль стен объекта короба (гипсокартон + деревянный брус) с проемами для размещения в них выставочных образцов дверей, причем крепление вышеуказанного короба будет осуществлено к стенам объекта и не затронет пол объекта.

В соответствии с п. 2 доп. Соглашения №1 арендатор обязуется на момент возврата объекта (при окончании срока действия договора/при досрочном расторжении договора) демонтировать указанный в п. 1 соглашения короб.

Согласно п. 3 соглашения арендатор вместе с первым арендным платежом по договору аренды нежилого помещения, указанному в п. 1.7 договора, дополнительно вносит на расчетный счет арендодателя 15000 руб., без НДС.

В случае, если на момент подписания сторонами акта на возврат объекта (при окончании срока действия договора/при досрочном расторжении договора) состояние объекта будет соответствовать описанию объекта согласно п. 2 акта приема-передачи помещения, то сумма в размере 15000 руб. будет возвращена на счет арендатора в течение 3 рабочих дней с момента подписания сторонами акта на возврат объекта.

В случае, если на момент подписания сторонами акта на возврат объекта (при окончании срока действия договора/при досрочном расторжении договора) состояние объекта не будет соответствовать описанию объекта согласно п. 2 акта приема-передачи помещения, то сумма в размере 15000 руб. не будет возвращена на счет арендатора и будет использована арендодателем на проведение ремонтных работ в объекте.

В соответствии с дополнительным соглашением арендодателем получено 15000 руб., что подтверждается платежным поручением №43 от 03.10.2020г.

30.06.2021г. стороны пришли к соглашению о расторжении договора, помещение возвращено арендодателю, что подтверждается актом приема-передачи помещения к договору аренды от 30.06.2021г.

Между тем, пунктом 2 акта приема-передачи, стороны зафиксировали изменения в состоянии объекта, а именно стены объекта (левая боковая стена, правая боковая стена, фронтальная стена) повреждены, а именно, на стенах присутствуют многочисленные отверстия и сколы от крепежа. Для восстановления стен Объекта в состояние, зафиксированное в Акте приема-передачи Объекта (Приложение №4 к Договору аренды), требуется проведение следующих видов работ: шпатлевка поврежденных мест, их зашкуривание, грунтовка и покраска стен. Стоимость вышеуказанных видов работ будет определена Арендодателем дополнительно

Таким образом, помещение возвращено арендатору в состоянии не соответствующем описанию помещения, указанному в п.2. Акта приема-передачи от 01.10.2020г., что противоречит п. 3.4.7 договора.

Принимая во внимание, что требования ответчика о необходимости привести арендуемое помещения в первоначальное состояние, указанные в письме №08-21 от 08.06.2021г. не исполнены, учитывая пп.2,3 Дополнительного соглашения и бездействие истца в части своевременного неустранения указанных повреждений, а также необходимость скорейшего извлечения прибыли путем передачи помещения в аренду ответчиком третьим лицам, ответчик 01.07.2021г. заключил с ООО «Престиж-СТ», ИНН 1658036262, договор подряда №3 от 01.07.2021, в соответствии с которым, указанная подрядная организация произвела ремонтные работы по устранению указанных выше повреждений в помещении на сумму 12000 (Двенадцать тысяч) руб., в объеме, определенном в Приложении №1 к указанному договору.

Доказательством того, что работы по устранению повреждений были выполнены в полном объеме, является акт о выполненных работах от 13.07.2021г., подписанный ответчиком и указанной подрядной организацией.

Факт оплаты ответчиком Договора подряда в сумме 12000 (Двенадцать тысяч) руб. подтверждается платежным поручением №9 от 16.07.2021г.

Ответчик письмом №10-21 от 05.07.2021г. сообщил истцу о проведении ремонтных работ и удержании 12000 руб. из суммы обеспечительного платежа, согласно п. 3 дополнительного соглашения №1 от 29.09.2020г. Сумма в размере 3000 руб. была возвращена арендатору на расчетный счет.

В ответ на письмо от 05.07.2021г., истец потребовал возврат удержанных средств, сообщил о готовности устранить повреждения своими силами.

Истец полагая, что ответчиком неправомерно удержаны средства в размере 12000 руб. обратился с иском заявлением в суд.

В соответствии со ст. 307, 309 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора)

определенные действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства должны исполняться надлежащим образом. По общему правилу только надлежащее исполнение прекращает обязательство (ст. 408 ГК РФ).

В соответствии со статьей 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Согласно ч.1 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

Согласно пункту 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества. В свою очередь, арендатор в силу пункта 1 статьи 614 Гражданского кодекса Российской Федерации обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату).

По правилам ст. 622 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении договора аренды арендатор обязан вернуть арендодателю имущество в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором. Если арендатор не возвратил арендованное имущество, либо возвратил его несвоевременно, арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки.

В соответствии со ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и своим интересом. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора.

В соответствии с частью 1 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судопроизводство в арбитражном суде осуществляется на основе состязательности. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несорвершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Довод истца о том, что истец сам выполнил работы по устранению повреждений в Помещении, собственными силами и силами своих сотрудников является не принимается судом, в связи с тем, что истцом не представлены соответствующие доказательства выполнения указанных работ, закупки необходимых материалов.

Истец также не представил доказательств завышения расценок на ремонтные работы, выполненные ООО «Престиж-СТ», и документов, свидетельствующих, что ремонтные работы необходимо было произвести в ином объеме, чем предусмотрено договором подряда №3 от 01.07.2021. Ходатайства о проведении судебной экспертизы истцом также не заявлялось.

Акт приема-передачи помещения №2 от 30.06.2021г., в котором указывается на наличие повреждений и необходимости проведения ремонтных работ, подписан и скреплен печатями сторон, о фальсификации данных документов истцом не заявлено. Акт подписан истцом без замечаний и нареканий, что подтверждает признание арендатором факта наличия повреждений в арендуемом помещении.

На основании изложенного, учитывая неисполнение истцом п. 3.4.7 договора аренды нежилого помещения №91 от 29.09.2020г., в соответствии с п. 3 Дополнительного соглашения №1 к договору от 29.09.2020г., суд не находит оснований для удовлетворения искового заявления и отказывает в удовлетворении иска в полном объеме.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины, согласно ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, относятся на истца.

Решение по делу, рассмотренному в порядке упрощенного производства, подлежит немедленному исполнению. Указанное решение вступает в законную силу по истечении

пятнадцати дней со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. Решение по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия (пункты 3 и 4 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Руководствуясь ст.ст. 110, 112, 167-170, 176, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

**РЕШИЛ:**

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в течение пятнадцати дней со дня его принятия.

**Судья**

**А.Г. Савельева**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 15.04.2021 9:26:06  
Кому выдана Савельева Алла Геннадьевна